

税务师

教材精讲班

税法二

第八章城镇土地使用税

目录

第一节概述

第二节征税范围、纳税人和适用税额

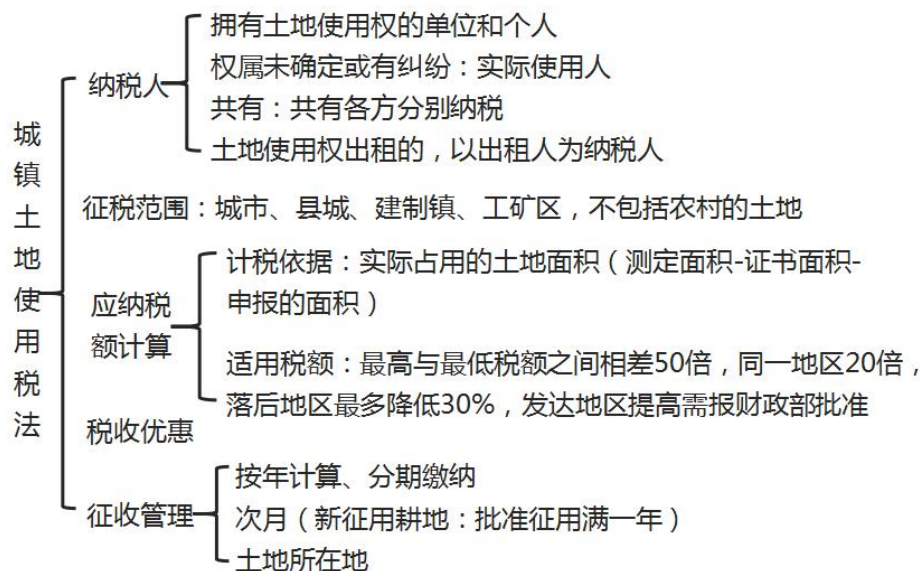
第三节减免税优惠

第四节计税依据和应纳税额的计算

第五节征收管理

【考情分析】

单选、多选。年均分值在 4-6 分之间。



第一节概述

以开征范围的土地为征税对象，以实际占用的土地面积为计税依据，按规定税额对拥有土地使用权的单位和个人征收的一种税。

第二节征税范围、纳税人和适用税额

一、征税范围

城市、县城、建制镇、工矿区内，其中城市的征收范围为市区和郊区。

位于农村的土地不属于城镇土地使用税的征税范围。

二、纳税人

凡在城市、县城、建制镇、工矿区范围内使用土地的单位和个人，为城镇土地使用税的纳税义务人。

1. 城镇土地使用税由拥有土地使用权的单位或个人缴纳。包括：内资企业、外商投资企业和外国企业及外籍人员等。
2. 土地使用权未确定或权属纠纷未解决的，由实际使用人纳税。
3. 土地使用权共有的，由共有各方分别纳税。
4. 土地使用权出租的，以出租人为纳税人。

【多选题】根据城镇土地使用税纳税人的相关规定，下列说法正确的有()。

- A. 个人拥有土地使用权的，以个人为纳税人
- B. 单位拥有土地使用权的，以单位为纳税人
- C. 土地使用权出租的，以承租人为纳税人
- D. 土地使用权属未确定的，以实际使用人为纳税人
- E. 土地使用权属共有的，以共有各方为纳税人

【答案】 ABDE

【解析】选项 C: 土地使用权出租的，以出租人为纳税人。

三、适用税额

1. 省、自治区、直辖市人民政府，应当在规定的税额幅度内，根据市政建设状况、经济繁荣程度等条件，确定所辖地区的适用税额幅度。

市、县人民政府应当根据实际情况，将本地区土地划分为若干等级，在省、自治区、直辖市人民政府确定的税额幅度内，制定相应的适用税额标准，报省、自治区、直辖市人民政府批准执行。

2. 经省、自治区、直辖市人民政府批准，经济落后地区土地使用税的适用税额标准可以适当降低，但降低额不得超过规定最低税额的 30%。经济发达地区土地使用税的适用税额标准可以适当提高，但须报经财政部批准。

大城市 1.5-30 元，中等城市 1.2-24 元，小城市 0.9-18 元，县城、建制镇、工矿区 0.6-12 元。

第三节 减免税优惠

一、减免税基本规定

(一) 国家机关、人民团体、军队自用的土地

(二) 由国家财政部门拨付事业经费的单位自用的土地

1. 包括实行全额预算和差额预算管理的事业单位，不包括实行自收自支、自负盈亏的事业单位。

2. 事业单位自用的土地，是指这些单位本身的业务用地。

3. 企业办的学校、医院、托儿所、幼儿园，其自用的土地免征土地使用税。

(三) 宗教寺庙、公园、名胜古迹自用的土地

1. 宗教寺庙自用的土地，是指举行宗教仪式等的用地和寺庙内的宗教人员生活用地。

2. 公园、名胜古迹自用的土地，是指供公共参观游览的用地及其管理单位的办公用地。

(四) 市政街道、广场、绿化地带等公共用地，非社会性的公共用地不能免税，如企业内部绿化、广场、道路用地不免。

(五) 直接用于农、林、牧、渔业的生产用地

指直接从事种植、养殖、饲养的专业用地。农副产品加工厂占地和从事农、林、牧、渔业生产单位的生活、办公用地不包括在内。

(六) 开山填海整治的土地

1. 自行开山填海整治的土地和改造的废弃土地，从使用的月份起免缴土地使用税 5 年至 10 年。

2. 开山填海整治的土地是指纳税人经有关部门批准后自行填海整治的土地，不包括纳税人通过出让、转让、划拨等方式取得的已填海整治的土地。

(七) 由财政部另行规定免税的能源、交通、水利用地和其他用地

二、减免税特殊规定

1. 免税单位无偿使用纳税单位的土地(如公安、海关等单位使用铁路、民航等单位的土地)，免征城镇土地使用税。纳税单位无偿使用免税单位的土地，纳税单位应照章缴纳城镇土地使用税。

纳税单位与免税单位共同使用、共有使用权土地上的多层建筑，对纳税单位可按其占用的建筑面积占建筑总面积的比例计征城镇土地使用税。

2. 房地产开发公司开发建造商品房用地

除经批准开发建设经济适用房的用地外，对于各类房地产开发用地一律不得减免城镇土地使用税。

3. 防火、防爆、防毒等安全防范用地

各类危险品仓库、厂房所需的防火、防爆、防毒等安全防范用地，可由各省、自治区、直辖市税务局确定，暂免征收城镇土地使用税。仓库库区、厂房本身用地依法征收城镇土地使用税。

4. 企业的铁路专用线、公路等用地

企业厂区（包括生产、办公及生活区）以内的征收，厂区外、与社会公用地段未加隔离的暂免。

5. 企业绿化用地

企业厂区（包括生产、办公及生活区）以内的绿化用地征收，厂区外的公共绿化用地和向社会开放的公园用地，暂免。

6. 盐场、盐矿用地

盐场、盐矿的生产厂房、办公、生活区用地征收，盐场的盐滩、盐矿的矿井用地暂免。盐场、盐矿的其他用地由省、自治区、直辖市税务局根据实际情况确定优惠。

7. 矿山的采矿场、排土场、尾矿库、炸药库的安全区，以及运矿运岩公路、尾矿输送管道及回水系统用地，免征城镇土地使用税。

8. 电力行业用地

火电厂厂区围墙内的用地征收。火电厂厂区围墙外的灰场、输灰管、输油（气）管道、铁路专用线用地免，厂区围墙外其他用地征税。

水电站的发电厂房用地，生产、办公、生活用地征收，其他用地免税。供电部门的输电线路用地、变电站用地免征。

9. 水利设施用地

水利设施及其管护用地（如水库库区、大坝、堤防、灌渠、泵站等用地），免征；

其他用地，如生产、办公、生活用地，征收。

10. 核工业总公司所属企业用地

生活、办公用地，征收；其他厂矿用地免征。

11. 交通部门的港口的码头用地免征

12. 民航机场用地

机场飞行区（包括跑道、滑行道等）用地、场内外通信导航设施用地和飞行区四周排水防洪设施用地、机场场外道路用地免征；

机场工作区（包括办公、生产和维修用地及候机楼、停车场）用地、生活区用地、绿化用地，机场场内道路用地，征收。

13. 自用地免征的情形：老年服务机构、铁路运输企业自用土地、核电站用地、棚户区改造用地。

14. 自 2019 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日，对专门经营农产品的农产品批发市场、农贸市场使用（包括自有和承租，下同）的房产、土地，暂免征收城镇土地使用税。对同时经营其他产品的农产品批发市场和农贸市场使用的房产、土地，按其他产品与农产品交易场地面积的比例确定征免城镇土地使用税。

15. 供热收取采暖费相关税收政策

自 2019 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日，对向居民供热收取采暖费的“三北”地区供热企业，为居民供热所使用的厂房及土地免征城镇土地使用税；对供热企业其他厂房及土地，应当按照规定征收城镇土地使用税。

对专业供热企业，按其向居民供热取得的采暖费收入占全部采暖费收入的比例，计算免征城镇土地使用税。

对兼营供热企业，视其供热所使用的厂房及土地与其他生产经营活动所使用的厂房及土地是否可以区分，按照不同方法计算免征的城镇土地使用税。可以区分的，对其供热所使用厂房及土地，按向居民供热取得的采暖费收入占全部采暖费收入的比例，计算免征的城镇土地使用税。难以区分的，对其全部厂房及土地，按向居民供热取得的采暖费收入占其营业收入的比例，计算免征城镇土地使用税。

16. 商品储备管理公司及其直属库用地

自 2019 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日，对商品储备管理公司及其直属库自用的承担商品储备业务的土地，免征城镇土地使用税。

商品储备管理公司及其直属库，是指接受县级以上政府有关部门委托，承担粮（含大豆）、食用油、棉、糖、肉 5 种商品储备任务，取得财政储备经费或者补贴的商品储备企业。

17. 民用航空发动机、新支线飞机和大型客机相关税收政策

自 2018 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日，对纳税人及其全资子公司从事大型民用客机发动机、中大功率民用涡轴

涡桨发动机研制项目自用的科研、生产、办公用地，免征城镇土地使用税。

自 2019 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日，对纳税人及其全资子公司自用的科研、生产办公用地，免征城镇土地使用税。

18. 为支持农村饮水安全工程（以下称饮水工程）巩固提升，自 2019 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日对饮水工程运营单位自用的生产、办公用地，免征城镇土地使用税。饮水工程，是指为农村居民提供生活用水而建设的供水工程设施。

对于既向城镇居民供水，又向农村居民供水的饮水工程运营单位，依据向农村居民供水量占总供水量的比例免征城镇土地使用税。无法提供具体比例或所提供数据不实的，不得享受优惠政策。

19. 自 2019 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日，对公租房建设期间用地及公租房建成后占地，免征城镇土地使用税。在其他住房项目中配套建设公租房，按公租房建筑面积占总建筑面积的比例免征建设管理公租房涉及的城镇土地使用税。

20. 自 2019 年 6 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日，为社区提供养老、托育、家政等服务的机构自有或其通过承租、无偿使用等方式取得并用于提供社区养老、托育、家政服务的土地，免征城镇土地使用税。

21. 为支持公共交通发展，自 2019 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日，对城市公交站场、道路客运站场、城市轨道交通系统运营用地，免征城镇土地使用税。

22. 物流企业大宗商品仓储设施用地

自 2020 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日，对物流企业自有（包括自用和出租）或承租的大宗商品仓储设施用地，减按所属土地等级适用税额标准的 50% 计征城镇土地使用税。

仓储设施用地，包括仓库库区内的各类仓房（含配送中心）、油罐（池）、货场、晒场（堆场）、罩棚等储存设施和铁路专用线、码头、道路、装卸搬运区域等物流作业配套设施的用地。

23. 科技企业孵化器、大学科技园、众创空间用地

自 2019 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日，对国家级、省级科技企业孵化器、大学科技园和国家备案众创空间自用以及无偿或通过出租等方式提供给在孵对象使用的房产、土地，免征城镇土地使用税。

24. 自 2022 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日按以下规定执行：

（1）由省、自治区、直辖市人民政府根据本地区实际情况，以及宏观调控需要确定，对增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户可以在 50% 的税额幅度内减征城镇土地使用税等“六税两费”。

（2）增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户已依法享受城镇土地使用税等“六税两费”其他优惠政策的，可叠加享受上述优惠政策。

25. 省、自治区、直辖市税务局确定减免土地使用税的优惠

- （1）个人所有的居住房屋及院落用地。
- （2）房产管理部门在房租调整改革前经租的居民住房用地。
- （3）免税单位职工家属宿舍用地。
- （4）集体和个人举办的各类学校、医院、托儿所、幼儿园用地。

【单选题】下列用地，可免征城镇土地使用税的是（）。

- | | |
|-----------------|---------------|
| A. 军队家属的院落用地 | B. 国家机关的办公用地 |
| C. 房地产公司开发写字楼用地 | D. 企业内部道路绿化用地 |

【答案】 B

【解析】选项 A: 免税单位职工家属的宿舍用地，由各省、自治区、直辖市税务局确定征免城镇土地使用税。选项 C: 房地产开发公司开发建造商品房的用地，除经批准开发建设经济适用房的用地外，对各类房地产开发用地一律不得减免城镇土地使用税。选项 D: 对企业厂区（包括生产、办公及生活区）以内的绿化用地，应照章征收城镇土地使用税。

【单选题】下列用地，可以免征城镇土地使用税的是（）。

- | | |
|---------------|---------------|
| A. 企业内道路占用的土地 | B. 人民法院的办公楼用地 |
| C. 公园的照相馆经营用地 | D. 军队的家属院落用地 |

【答案】 B

【解析】选项 A, 企业内道路占用的土地，要征收城镇土地使用税，没有免税规定；选项 C, 公园供公共参观游览的

用地及其管理单位的办公用地，免征城镇土地使用税，公园中附设的营业场所，如影剧院、饮食部、茶社、照相馆等用地，应征收城镇土地使用税；选项D，军队本身的办公用地和公务用地，免征城镇土地使用税，军队的家属院落用地，由各省、自治区、直辖市税务局确定征免城镇土地使用税。

【单选题】2021年某民用机场占地100万平方米，其中飞行区用地90万平方米，场外道路用地7万平方米，场内道路用地0.5万平方米，工作区用地2.5万平方米，城镇土地使用税税率为5元/平方米。2021年该机场应缴纳城镇土地使用税（）元。

A. 125000 B. 150000 C. 475000 D. 500000

【答案】B

【解析】机场飞行区用地、场外道路用地，免征城镇土地使用税。应缴纳城镇土地使用税= $(0.5+2.5) \times 5 \times 10000 = 150000$ （元）

第四节 计税依据和应纳税额的计算

一、计税依据

城镇土地使用税以纳税人实际占用的土地面积（平方米）为计税依据。

1. 纳税人实际占用的土地面积，以房地产管理部门核发的土地使用证书与确认的土地面积为准。
2. 尚未核发土地使用证书的，应由纳税人据实申报土地面积，据以纳税，待核发土地使用证后再作调整。

二、应纳税额的计算

应纳税额=计税土地面积（平方米）×适用税额

土地使用权由几方共有的，由共有各方按照各自实际使用的土地面积占总面积的比例，分别计算缴纳土地使用税。

【例题】某市一商场坐落在该市繁华地段，企业土地使用书记载占用土地面积为6000平方米，经确定属一等地段；该商场另设两个统一核算的分店均坐落在市区三等地段，共占地4000平方米；一座仓库位于市郊，属五等地段，占地面积为1000平方米；另外，该商场自办托儿所占地面积2500平方米，属三等地段。计算该商场全年缴纳城镇土地使用税税额。（一等地段年税额4元/平方米；三等地段年税额2元/平方米；五等地段年税额1元/平方米。）

【答案】

- (1) 商场占地应纳税额= $6000 \times 4 = 24000$ （元）
- (2) 分店占地应纳税额= $4000 \times 2 = 8000$ （元）
- (3) 仓库占地应纳税额= $1000 \times 1 = 1000$ （元）
- (4) 商场自办托儿所按税法规定免税。
- (5) 全年应纳土地使用税额= $24000 + 8000 + 1000 = 33000$ （元）

第五节 征收管理

一、纳税义务发生时间

1. 纳税人购置新建商品房，自房屋交付使用之次月起，缴纳城镇土地使用税。
2. 纳税人购置存量房，自办理房屋权属转移、变更登记手续，房地产权属登记机关签发房屋权属证书之次月起，缴纳城镇土地使用税。
3. 纳税人出租、出借房产，自交付出租、出借房产之次月起，缴纳城镇土地使用税。
4. 以出让或转让方式有偿取得土地使用权的，应由受让方从合同约定交付土地时间的次月起缴纳城镇土地使用税；合同未约定交付时间的，由受让方从合同签订的次月起缴纳城镇土地使用税。
5. 纳税人新征用的耕地，自批准征用之日起满1年开始缴纳土地使用税。
6. 纳税人新征用的非耕地，自批准征用次月起缴纳土地使用税。
7. 通过招标、拍卖、挂牌方式取得的建设用地，不属于新征用的耕地，纳税人应从合同约定交付土地时间的次月起缴纳城镇土地使用税，合同未约定交付土地时间的，从合同签订的次月起缴纳土地使用税。
8. 纳税人因土地的权利发生变化而依法终止城镇土地使用税纳税义务的，其应纳税款的计算应截止到土地权利发生变化的当月末。

【单选题】位于某县城的一化工厂，2022年初企业土地使用证书记载占用土地的面积为80000平方米，8月新征用耕地10000平方米，已缴纳耕地占用税，适用城镇土地使用税税率为10元/平方米。该化工厂2022年应缴纳城镇土地使用税（）元。

- A. 720000 B. 800000 C. 820000 D. 900000

【答案】B

【解析】纳税人新征用的耕地，自批准征用之日起满一年时开始缴纳城镇土地使用税。应缴纳城镇土地使用税=80000×10=800000（元）

【单选题】某公司2022年3月通过挂牌取得一宗土地，土地出让合同约定2022年4月交付，土地使用证记载占地面积为6000平方米。该土地年税额4元/平方米，该公司2022年应缴纳城镇土地使用税（）元。

- A. 24000 B. 20000 C. 18000 D. 16000

【答案】D

【解析】税法规定，通过招标、拍卖、挂牌方式取得的建设用地，不属于新征用的耕地，纳税人应按照规定从合同约定交付土地时间的次月起缴纳城镇土地使用税。

该公司2022年应缴纳城镇土地使用税=6000×4×8÷12=16000（元）

二、纳税期限

按年计算、分期缴纳，缴纳期限由省、自治区、直辖市人民政府确定。一般分别确定按月、季、半年或1年等不同的期限缴纳。

三、纳税申报

纳税人新征用的土地，必须于批准新征用之日起30日内申报登记。

四、纳税地点

土地所在地，由土地所在地的税务机关负责征收。土地不属于同一市（县）管辖范围内的，由纳税人分别向土地所在地的税务机关申报缴纳。在同一省（自治区、直辖市）管辖范围内，纳税人跨地区使用的土地，由各省、自治区、直辖市税务局确定纳税地点。

【单选题】下列用地行为，应缴纳城镇土地使用税的是（）。

- A. 宗教寺庙自用土地 B. 市政休闲广场用地
C. 农副产品加工厂用地 D. 直接用于农业生产的土地

【答案】C

【解析】选项ABD，免征城镇土地使用税。农副产品加工厂占地不在免税的范围内。

【多选题】下列关于城镇土地使用税征收管理的说法，正确的有（）

- A. 城镇土地使用税按年计算、年终缴纳
B. 纳税人新征用的土地，自批准征用之日起60日内申报登记
C. 纳税人新征用的非耕地，自批准征用次月起缴纳城镇土地使用税
D. 房地产开发企业自用本企业建造的商品房，自房屋使用的次月起缴纳城镇土地使用税
E. 纳税人购置存量房，自房地产权属机关登记签发房屋权属证书的次月起缴纳城镇土地使用税

【答案】CDE

【解析】选项A，城镇土地使用税按年计算，分期缴纳；选项B，纳税人新征的土地，自批准征用之日起30日内申报登记。

【单选题】甲企业（国有企业）生产经营用地分布于A.B.C三个地域，A的土地使用权属于甲企业，面积10000平方米，其中幼儿园占地1000平方米，厂区绿化占地2000平方米；B的土地使用权属甲企业与乙企业共同拥有，面积5000平方米，实际使用面积各半；C面积3000平方米，甲企业一直使用但土地使用权未确定。

假设A.B.C的城镇土地使用税的单位税额为每平方米5元，甲企业全年应纳城镇土地使用税（）元。

- A. 57500 B. 62500 C. 72500 D. 85000

【答案】C

【解析】城镇土地使用税=（10000-1000+5000/2+3000）×5=72500（元）

【单选题】某市肉制品加工企业 2022 年占地 60000 平方米，其中办公占地 5000 平方米，生猪养殖基地占地 28000 平方米，肉制品加工车间占地 16000 平方米，企业内部道路及绿化占地 11000 平方米。企业的在地城镇使用税单位税额每平方米 0.8 元。该企业全年应缴纳城镇土地使用税（ ）元。

- A. 16800 B. 25600 C. 39200 D. 48000

【答案】 B

【解析】 应纳土地使用税 = $(60000 - 28000) \times 0.8 = 25600$ (元)